

## ATA DA 127ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos onze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco, às 14h00min, foi realizada à Rua  
2 São Bento nº 405, Edifício Martinelli, 15º Andar, Sala 154 - Auditório, a **127ª Reunião Ordinária**  
3 **da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU**, com transmissão ao vivo via YouTube e  
4 os registros serão feitos por voz. **Pauta da reunião: 1.** Comunicações gerais; **2.** Processos; **2.01.**  
5 Processo 7810.202025/00011465-7, interessado: Multiplan Empreendimentos Imobiliários  
6 S/A, Assunto: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – OUCAE, Local: Av. Roque  
7 Petroni Jr. 1029. **2.02:** Processo 38697-24-SP-ALV (1020.2024/0006174-1), interessado:  
8 Vitacon Participações S.A. Assunto: Precificação de CODLOG para cálculo da Outorga Onerosa  
9 – OODC, Local: Rua Palestra Itália, 51. Em seguida a Sra. Presidente Titular, Mariana Costa  
10 Panseri, declarou o início da última reunião do ano, correspondente à 127ª reunião ordinária  
11 da CTLU, informando que seriam iniciadas as comunicações gerais, em sequência a Sra.  
12 Secretária Executiva Talita Veiga Cavallari Fonseca, agradeceu e cumprimentou a todos,  
13 registrando, a título de informação, que a reunião estava sendo gravada e transmitida ao vivo  
14 pelo canal do YouTube, esclarecendo que os registros seriam realizados por voz, com a palavra  
15 informou, no âmbito das comunicações gerais, a ciência da prescrição da pretensão punitiva e  
16 ressarcitória por meio do Ofício SSG número 19619/2025, material previamente encaminhado  
17 aos Conselheiros, em sequência deu ciência do arquivamento de inquérito civil distinto  
18 daquele tratado na reunião anterior, referente ao procedimento PJPPS-CAP número 0695000-  
19 0793/2024, em seguida informou o encaminhamento, para ciência, da ata da quadragésima  
20 nona reunião extraordinária, registrando que não houve manifestações ou considerações,  
21 tendo sido considerada cientificada, com a palavra passou a registrar as justificativas de  
22 ausência, informando a ausência justificada da Conselheira Viviane Rubio, Titular da  
23 Universidade Mackenzie, em seguida registrou a justificativa de ausência das Conselheiras  
24 Renata Esteves, Titular e Lucila Lacreta, Suplente da ASSAMPALBA 1, esclarecendo que a  
25 justificativa referente à reunião anterior foi encaminhada durante a própria reunião, não  
26 havendo tempo hábil para apresentação naquela ocasião, sendo trazida para ciência na  
27 presente data, bem como a justificativa de ausência da reunião atual, encaminhada por correio  
28 eletrônico, em sequência informou o prosseguimento da pauta com a apreciação dos  
29 processos. em seguida a Sra. Presidente Mariana Costa Panseri, agradeceu à Sra. Secretária  
30 Executiva e deu prosseguimento à pauta, anunciando o primeiro processo da reunião,  
31 informando tratar-se do processo SEI número 7810-2025/0001465-7, tendo como interessado  
32 MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com assunto referente à Operação Urbana  
33 Consorciada Água Espraiada, localizado na Avenida Roque Petrônio Júnior, número 1089,  
34 registrando que a relatoria ficou a cargo da São Paulo Urbanismo, sob responsabilidade do Sr.  
35 Vladimir Ávila. Em seguida, com a palavra o Relator, esclareceu, de forma sucinta, que o  
36 processo envolve pedidos de alteração de certidão e de aprovação de reforma que tramitaram



37 pela São Paulo Urbanismo, não cabendo manifestação quanto à aprovação da reforma em si,  
38 uma vez que se trata de alteração da Certidão número 13/2015, anteriormente obtida pelo  
39 interessado MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, cuja obra ainda não foi  
40 executada, em sequência destacou que o pleito submetido refere-se à isenção da  
41 obrigatoriedade de doação de faixa para alargamento de calçada, prevista na Operação  
42 Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos dos artigos 5º e 17 da Lei número 13260 que  
43 estabelecem a doação obrigatória de faixa de quatro metros para o setor Brooklin e de dois  
44 metros para os demais setores, em toda a extensão da testada, registrando que tal obrigação  
45 constava expressamente da certidão emitida em 2015, quando a exigência era indiscutível,  
46 inclusive para casos de reforma, em seguida informou que, em 2018, a Lei número 16975,  
47 promoveu revisão dessa exigência, por meio do artigo 14º, passando a admitir a isenção da  
48 doação da calçada em hipóteses específicas, desde que o aumento da área construída e da  
49 taxa de ocupação não ultrapassem 10% e que não haja prejuízo à segurança, estabilidade  
50 estrutural, equilíbrio geotécnico, remoção significativa de vegetação ou impossibilidade de  
51 atendimento às disposições legais, em sequência esclareceu que o parágrafo 2º do referido  
52 artigo estabelece que o pedido de isenção deve ser analisado inicialmente pela São Paulo  
53 Urbanismo e, posteriormente, submetido à aprovação da CTLU, razão pela qual o processo foi  
54 encaminhado para apreciação nesta reunião. Em seguida o Relator apresentou a localização da  
55 área por meio do sistema GEOSAMPA, identificando o empreendimento como o Shopping  
56 Morumbi, esclarecendo que o terreno situa-se em Área Central, conforme demonstrado em  
57 imagem aérea, destacando que a principal calçada de acesso localiza-se na Avenida Chucri  
58 Zaidan, em sequência apresentou a implantação do empreendimento, esclarecendo que esta  
59 se refere às obras ou ao planejamento previsto na Lei número 17541/2020, correspondente ao  
60 Plano Chucri Zaidan, registrando que os slides foram incluídos para demonstrar que não há  
61 obras ou melhoramentos viários diretamente vinculados ao terreno do Empreendimento,  
62 tratando-se de intervenções relacionadas a empreendimentos lindeiros, razão pela qual não  
63 haveria atenuantes específicos quanto à exigência de doação de calçada, em sequência exibiu  
64 imagens da implantação e fotografias constantes do relatório anexado pelo interessado ao  
65 processo de solicitação de isenção, com a palavra destacou que o local configura polo gerador  
66 de tráfego, ressaltando que a CET estabeleceu uma série de disposições para garantir a  
67 adequada circulação de veículos e pedestres, incluindo faixas de aceleração e baias de  
68 acumulação de veículos internas ao lote, esclarecendo que eventual ampliação da calçada  
69 poderia interferir nessas disposições, exigindo reconfiguração completa do sistema viário e  
70 possivelmente inviabilizando o atendimento às exigências da CET, ponderando que tal  
71 hipótese não foi submetida à análise daquele órgão. Em seguida o Relator esclareceu que,  
72 conforme constatado nas áreas em que a calçada se encontra fora do alinhamento do edifício,  
73 eventual aumento de largura não produziria efeito significativo na circulação de pedestres,  
74 uma vez que tais espaços acabam funcionando como ilhas destinadas apenas à travessia,  
75 situação que não se verifica no caso em análise, em sequência destacou que o alargamento  
76 implicaria a remoção de vegetação de porte significativo e alteração substancial da  
77 configuração dos acessos, bem como da geometria das áreas de embarque e desembarque,



78 ressaltando que tais áreas são elevadas no âmbito do shopping, enquanto o fluxo de pedestres  
79 ocorre em nível inferior, de modo que a ampliação da calçada poderia gerar conflito entre  
80 veículos e pedestres ao fazê-los circular na mesma faixa, em sequência apontou que as  
81 imagens demonstram que a calçada existente já possui largura considerável, sendo que o  
82 acréscimo de dois metros demandaria obras de vulto significativo e, sob o ponto de vista  
83 técnico, desnecessárias, com a palavra concluiu que a justificativa acolhida pela São Paulo  
84 Urbanismo fundamenta-se, primeiramente, no fato de que a ampliação da calçada não traria  
85 benefícios relevantes à circulação de pedestres, em segundo lugar, no enquadramento do  
86 empreendimento em todas as hipóteses previstas na legislação vigente, e, em terceiro lugar,  
87 no fato de que a alteração da certidão implica não apenas na isenção da obrigatoriedade de  
88 doação da faixa de calçada, mas também no recálculo da quantidade de CEPAC a ser aportada  
89 pelo interessado, considerando que a área destinada à calçada é descontada em dobro da área  
90 construída adicional para fins de cálculo, resultando no retorno dessa quantidade ao  
91 Município, por fim informou que foi submetida aos Conselheiros minuta de pronunciamento,  
92 por se tratar de caso específico, propondo a isenção da obrigatoriedade de doação do passeio  
93 público. Em seguida o Relator apresentou o pronunciamento da Câmara Técnica de Legislação  
94 Urbanística – CTLU, informando que, na 127ª reunião ordinária, realizada em onze de  
95 dezembro de dois mil e vinte e cinco, no uso de suas atribuições legais e à vista do  
96 encaminhamento da SP Urbanismo, por meio do documento GAO 145 868438, constante do  
97 processo SEI supracitado, que trata da alteração da Certidão de Pagamento de Outorga  
98 Onerosa e CEPAC AE 0132/2015, deliberou-se, por votos favoráveis, em razão da  
99 impossibilidade técnica de a empresa MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
100 atender às disposições dos artigos quinto e décimo sétimo da Lei número 13260, de 28 de  
101 dezembro de 2001, e com fundamento nas disposições dos parágrafos aplicáveis ao setor  
102 Brooklin Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espriada, pela dispensa do  
103 atendimento aos referidos artigos quinto e décimo sétimo da Lei número 13260/2001, desde  
104 que atendidos os termos dos parágrafos primeiro e segundo do artigo décimo quarto da Lei  
105 número 16975/2018, permanecendo o Relator à disposição para esclarecimentos. Em seguida a  
106 Sra. Presidente, Mariana Costa Panseri, agradeceu ao Relator e abriu a palavra para  
107 apontamentos, com a palavra o Sr. Eduardo Della Manna, Titular da Associação Comercial de  
108 São Paulo - ACSP, cumprimentou a Presidente e os demais Conselheiros, manifestando  
109 satisfação pelo retorno das reuniões da CTLU ao referido espaço, agradecendo o relato  
110 apresentado e solicitando que fosse retomado o slide referente aos parágrafos primeiro e  
111 segundo do artigo décimo quarto da Lei número 16975/2018, passando a ler o dispositivo legal  
112 que prevê a possibilidade de dispensa da doação quando o aumento da área construída ou da  
113 taxa de ocupação for inferior a dez por cento, ou quando a doação acarretar prejuízo à  
114 segurança, estabilidade da edificação, equilíbrio geotécnico, remoção de vegetação  
115 significativa ou impossibilidade de atendimento dos recuos, questionando se a admissibilidade  
116 da não doação estaria fundamentada na impossibilidade de atendimento dos recuos, em  
117 réplica o Relator esclareceu que tal aspecto também foi considerado, porém o fator  
118 preponderante foi a remoção de vegetação significativa e a alteração da geometria que



119 impactaria de forma relevante a circulação interna do shopping, em sequência o Sr. Eduardo  
120 Della Manna ponderou que a geometria interna não estaria expressamente prevista no  
121 parágrafo primeiro, ao que o Relator replicou que a circulação poderia ser significativamente  
122 comprometida em razão da doação, sendo este entendimento reforçado pelo relatório técnico  
123 apresentado pelo interessado, em sequência o Sr. Eduardo Della Manna manifestou  
124 entendimento inicial de que não haveria enquadramento claro nas hipóteses legais, solicitando  
125 nova visualização das imagens, com a palavra a Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre  
126 Gonçalves, Titular da São Paulo Urbanismo, solicitou aparte e destacou a questão da cota de  
127 implantação, ressaltando que algumas entradas do shopping se encontram em nível elevado  
128 em relação à calçada, de modo que o alargamento implicaria a criação de dispositivos que  
129 comprometeriam o sistema viário e o acesso de pedestres, ponderando que, embora tais  
130 aspectos não estejam descritos de forma literal na lei, há amparo legal considerando as  
131 condições geotécnicas, a remoção de vegetação significativa e os percentuais de incremento  
132 de área construída e taxa de ocupação, entendendo ser juridicamente possível o atendimento  
133 da solicitação, acrescentando que a incorporação dos dois metros ao complexo traria  
134 dificuldades relevantes do ponto de vista do acesso de pedestres e da relação com a fachada  
135 ativa, em sequência a Pres. questionou se haveria outras manifestações, com a palavra o Sr.  
136 Andy Gruber, Titular SECOVI, questionou se o retorno mencionado ao Município se daria em  
137 CEPACs ou em valor financeiro, em réplica o Relator esclareceu tratar-se de CEPACs, uma vez  
138 que o cálculo seria refeito e o interessado teria que vincular maior quantidade de CEPACs ao  
139 Empreendimento, encerrando-se as manifestações sobre o tema. Em seguida a Sra. Presidente  
140 Mariana Costa Panseri, encaminhou o processo para votação, abrindo a fase de deliberação,  
141 ocasião em que a Sra. Daniela Lucas Richards, Titular de SMUL, solicitou a palavra para  
142 questionar se havia manifestação da Secretaria do Verde quanto à caracterização de  
143 vegetação significativa no processo, em réplica o Relator esclareceu que não houve parecer da  
144 Secretaria do Verde, uma vez que tal manifestação não foi solicitada no âmbito do processo de  
145 licenciamento da operação urbana, acrescentando não dispor dessa informação, em sequência  
146 a Sra. Daniela Lucas Richards ponderou concordar com o entendimento exposto pelo Sr.  
147 Eduardo Della Manna, no sentido de que não haveria aderência literal ao parágrafo primeiro  
148 do artigo décimo quarto, reconhecendo a razoabilidade do pleito, porém destacando que a  
149 hipótese apresentada não estaria expressamente prevista no dispositivo legal, sugerindo a  
150 necessidade de amarração jurídica com outro artigo que conferisse competência à CTLU para  
151 deliberar sobre casos omissos, e não apenas com base no parágrafo primeiro e segundo do  
152 artigo décimo quarto da lei específica, ressaltando que a exigência de atendimento integral  
153 implicaria alteração substancial da implantação do shopping, com intervenções  
154 desproporcionais frente ao acréscimo inferior a dez por cento da área construída, em  
155 sequência, com a palavra a Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, Titular São  
156 Paulo Urbanismo, esclareceu que as condições previstas no parágrafo primeiro são alternativas  
157 e não cumulativas, de modo que o simples fato de o aumento da área construída ser inferior a  
158 dez por cento já seria suficiente para o atendimento do pleito, acrescentando que também  
159 estariam atendidos os critérios relativos à taxa de ocupação e à remoção de vegetação



160 significativa, ainda que este último pudesse demandar manifestação específica da Secretaria  
161 do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, entendendo que se trata de intervenção de pequeno  
162 impacto e que o requisito legal estaria preenchido, em sequência a Sra. Daniela Lucas Richards  
163 manifestou concordância parcial, sugerindo que não se fundamentasse a decisão  
164 exclusivamente na remoção de vegetação significativa, diante da ausência de parecer da  
165 Secretaria do Verde, propondo que o pronunciamento se apoiasse no acréscimo inferior a dez  
166 por cento, conforme alegado pelo requerente, em réplica a Sra. Rita De Cássia Guimarães  
167 Sylvestre Gonçalves sugeriu também a exclusão da expressão “impossibilidade técnica”, por  
168 entender que tecnicamente sempre há solução, ainda que desarrazoada, devendo a  
169 fundamentação se concentrar no caráter de pequena monta da intervenção prevista no artigo,  
170 em sequência o Sr. Eduardo Della Manna concordou com o encaminhamento, ressaltando que  
171 o enquadramento no critério do acréscimo inferior a dez por cento já seria suficiente,  
172 sugerindo ajustes redacionais para mencionar análise urbanística complementar, em seguida a  
173 Sra. Daniela Lucas Richards destacou a necessidade de revisão do texto do pronunciamento  
174 para constar expressamente que a dispensa se fundamenta no acréscimo inferior a dez por  
175 cento da área construída computável existente, ao que a Sra. Rita De Cássia esclareceu que o  
176 objeto do pleito é a dispensa do atendimento ao alargamento da calçada, da qual decorre a  
177 alteração da certidão, sendo necessário apenas ajustar a redação da resolução, em sequência  
178 ficou consignado o entendimento de que o texto deveria ser adequado para reproduzir  
179 fielmente o dispositivo legal relativo ao acréscimo inferior a dez por cento, deliberando-se pelo  
180 ajuste da minuta antes da votação. Em seguida, a Secretária Executiva Talita Veiga Cavallari  
181 Fonseca, procedeu à votação do processo SEI número 7810.2025/0001465-7, submetido à  
182 deliberação na forma da minuta de pronunciamento com as alterações sugeridas em plenária,  
183 registrando os votos favoráveis: SMUL 1, Titular Daniela Lucas Richards; SMUL 2, Titular.,  
184 Daniel de Barros Carone; SGM, Titular Marcelo Pedro Mombelli; SMJ, Titular Caio Tulio de  
185 Souza Prado Gomes E Kurosaka, ; SIURB, Titular, Thais Sales Gonçalves; SMT, Titular Fátima  
186 De Cássia Brasil Vieira, ; SVMA, Titular Christiane De França Ferreira, abstenção; SP Urbanismo,  
187 Titular Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, , favorável; Associação Comercial, Titular  
188 Eduardo Della Manna (ACSP (VI)) , favorável; Associação Comercial, Titular Beatriz Messeder  
189 Sanches Jalbut (ACSP (VII) favorável; SECOVI, Titular ANDY ALEXANDRE GRUBER , favorável,  
190 consignando-se que a deliberação foi aprovada por maioria de votos. Em seguida a Sra.  
191 Presidente Mariana Costa Panseri, deu prosseguimento à reunião apresentando o segundo  
192 processo do dia, referente ao processo APROVA DIGITAL número 3869 724 SP ALV 61020-2400  
193 0617-4, tendo como interessado a empresa VITACON PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADE  
194 ANÔNIMA, com assunto relativo à precificação de CODLOG para cálculo da outorga onerosa,  
195 localizado na Rua Palestra Itália, número cinquenta e um, com relatoria a cargo da DEUSO,  
196 representada pela Sra. DANIELA LUCAS RICHARDS, Titular SMUL, em sequência a Relatora  
197 explicou que o processo refere-se à inclusão de valor de CODLOG no Quadro 14 para fins de  
198 cálculo da outorga onerosa, visando viabilizar o pagamento de outorga em processo de alvará  
199 de aprovação e execução de obra nova, informando que a análise foi conduzida pela equipe  
200 técnica da DEUSO, presente à reunião, e que atualizações complementares seriam

201 apresentadas verbalmente, uma vez que não constavam do processo, em sequência detalhou  
202 que o CODLOG 515027 refere-se à Rua Palestra Itália, decorrente da reforma do estádio do  
203 Palmeiras, sendo encaminhado para deferimento junto ao RESID, faltando apenas o cálculo da  
204 outorga, registrando que a rua não constava no Quadro 14, embora as demais ruas da quadra  
205 e entorno imediato já estivessem ponderadas pela DEUSO, em sequência apresentou a  
206 localização do lote específico que compõe a frente do empreendimento na Rua Palestra Itália,  
207 informando que se encontra em ZEU, zona de predominância de comércio e serviços, inserida  
208 na macrorregião de estruturação e qualificação urbana, destacando que a aferição do valor do  
209 CODLOG considerou a denominação anterior da rua, Rua Turiaçu, observando que a  
210 defasagem de valores poderia ter origem na atualização histórica do Quadro 14, a qual ocorre  
211 anualmente por porcentagem e não por análise mercadológica, com a palavra esclareceu que  
212 a atualização não é vinculada a avaliação mercadológica, mas sim a parâmetros percentuais  
213 sobre os valores já constantes do Quadro 14. Em seguida a Relatora, Daniela Lucas Richards,  
214 detalhou que, considerando que o outro confrontante do imóvel é a Rua Venâncio Aires, cujo  
215 valor de CODLOG é superior ao da Rua Turiaçu para esta quadra específica, não haveria  
216 prejuízo em determinar que o valor da Rua Palestra Itália fosse equiparado ao valor da Rua  
217 Turiaçu já constante no Quadro 14, ressaltando que não seria possível aferir outro valor, uma  
218 vez que a Rua Turiaçu permanece registrada no Quadro 14, apesar da denominação atual da  
219 rua, Palestra Itália, em sequência apresentou a evolução histórica do valor do CODLOG da Rua  
220 Turiaçu para a quadra em questão, informando que em 2014 o valor era 4.169 BRL e  
221 atualmente 4.899,22 BRL, situando os valores das quadras vizinhas e confirmando que todos  
222 os valores das ruas próximas, incluindo Venâncio Aires e Avenida Pompéia, são superiores a  
223 5.000 BRL, justificando que a adoção do valor da Rua Turiaçu não deveria ser replicada para  
224 outros imóveis ou quadras devido à discrepância, em sequência explicou que a proposta  
225 consistia em emitir pronunciamento específico apenas para viabilizar o cálculo da outorga  
226 onerosa do empreendimento, considerando que o valor a ser aplicado será ponderado pelo  
227 maior valor incidente no terreno, neste caso, o valor da Rua Venâncio Aires, 5.080,19 BRL,  
228 registrando que, após despacho decisório, recomendaria encaminhamento à Secretaria da  
229 Fazenda para avaliar eventual necessidade de atualização do valor da Rua Palestra Itália no  
230 Quadro 14, seguindo procedimentos de revisão mercadológica, finalizando que tal  
231 procedimento seria suficiente para atender a solicitação sem necessidade de alteração  
232 normativa generalizada. . Em seguida a Relatora, Daniela Lucas Richards relatou o  
233 pronunciamento da CTLU, considerando o zoneamento, o uso predominante, a adjacência,  
234 anterior, rua Turiaçu, e para fins da aplicação da outorga onerosa, é utilizado o maior valor de  
235 CODLOG incidente no terreno; em seguida, resolve replicar para a rua Palestra Itália, CODLOG  
236 515027, o mesmo valor de CODLOG da rua Turiaçu 192597, a saber, 4899,22 BRL: em  
237 sequência, apenas precisou-se trocar na modalidade editável a adjacência com a avenida  
238 antártica, substituindo por denominação anterior, rua Turiaçu. Com a palavra a Titular da São  
239 Paulo Urbanismo Rita de Cassia, relatando que morou na quadra, na Vila Soares, enfatizando  
240 que a condição de morador é constantemente posta à prova pelo sossego, seja pelos eventos  
241 esportivos, que embora sejam menores, como jogos de futebol, todos os outros eventos que



242 aconteciam no Palmeiras na época em que morava, e atualmente no Allianz, são fatores  
243 depreciativos daquela localização; em seguida, afirma que considera perfeito o valor de  
244 4899,22 BRL, primeiro porque já consta do quadro, ainda que a Rua tenha outra denominação,  
245 como Turiaçu, e que esse valor se refere àquele trecho da Quadra, ao menos conforme  
246 informou a Sra. Daniela Lucas Richards; em sequência, acrescenta que só se estaria acolhendo  
247 um preço já existente, considerando isso uma medida segura; com a palavra Rita de Cassia em  
248 réplica, sugere que, se houver necessidade de atualização mercadológica, poderia ser  
249 realizada, lembrando que a reforma tributária autorizou os municípios a enviar para a Câmara  
250 apenas uma Lei indicando os critérios de correção da planta genérica de valores, eliminando a  
251 necessidade de envio anual de novas propostas, o que confere maior autonomia às  
252 Prefeituras; em seguida, conclui sua manifestação favorável à manutenção dos 4000 BRL, já  
253 previstos no quadro 14. Com a palavra Sr. Eduardo Della Manna, destacando que, em relação à  
254 revisão da planta genérica de valores, nem todos os Municípios possuem Comissão de valores  
255 imobiliários, como a existente em São Paulo, e elogiando o departamento técnico da  
256 Prefeitura, que recorrentemente apresenta propostas de atualização para essa Comissão; em  
257 seguida, afirma que é membro da comissão e considera o trabalho muito bom, ressaltando  
258 que a definição de valores para lotes próximos ao Estádio não cabe à Comissão nem aos  
259 presentes, mas à Prefeitura, por meio da Secretaria responsável e da Comissão de Valores  
260 Imobiliários; com a palavra Eduardo Della Manna, , dirige perguntas à Sra. Daniella Lucas  
261 Richards sobre o Mapa de Lotes, discutindo valores divergentes, incluindo o valor de 5216 BRL  
262 atribuído anteriormente à Venâncio Aires, esclarecido por Daniela Lucas Richards como  
263 sugestão da análise de DEUSO antes da verificação da denominação anterior da rua Turiaçu,  
264 explicando a lógica de precificação decrescente da rua Turiaçu conforme aproximação do  
265 Centro; em seguida, Eduardo Della Manna questiona a proposta de 5251,77 BRL, defendendo  
266 o uso do valor da Venâncio Soares, 5080 BRL, para lotes que compõem o terreno e observando  
267 que o maior valor sempre prevalece no cálculo da outorga; com a palavra Eduardo Della  
268 Manna, sugere que, para esse caso específico, seria conveniente formalizar um  
269 pronunciamento, remetendo à Secretaria da Fazenda para análise e definição do valor da  
270 planta genérica de valores, esclarecendo que o valor da PGV não é necessariamente o mesmo  
271 do quadro 14, e Eduardo Della Manna, complementa que a Secretaria poderia inclusive  
272 fornecer uma sugestão rápida caso já tenha definido o valor da PGV. Com a palavra Daniela  
273 Lucas Richards, Titular da SMUL, sugerindo que se poderia questionar a Secretaria de Finanças  
274 sobre a atualização da planta genérica de valores utilizada na elaboração do Quadro 14 em  
275 2014 para a rua Turiaçu, neste Setor e Quadra, ponderando que se a Rua Palestra Itália já  
276 existia há alguns anos e o Setor de Quadra da Rua Turiaçu não foi atualizado, a planta poderia  
277 estar defasada, exigindo um novo cálculo; em seguida, observa que, caso estivesse atualizada,  
278 a redução do valor mencionada por Rita de Cassia, titular da São Paulo Urbanismo, devido à  
279 frente para o estádio já seguiria a lógica da Secretaria de Finanças, concluindo que seria  
280 possível confirmar se a planta genérica de valores utilizada para o quadro 14 estava atualizada  
281 para a rua Turiaçu neste setor de quadra. Com a palavra Eduardo Della Manna, Titular da  
282 Associação Comercial de São Paulo – ACSP, destacando que seria pertinente solicitar uma



283 sugestão de valor para o Quadro 14, mas que já se poderia resolver o caso específico do trecho  
284 da Rua Turiaçu, ressaltando que a revisão do Quadro pode ser mantida, e que o  
285 pronunciamento trata de um caso específico; em seguida, com a palavra a Titular da São Paulo  
286 Urbanismo Sra. Rita De Cassia, enfatizando que o valor de 4899,22 BRL não está sendo  
287 inventado, mas corresponde ao valor atribuído ao mesmo trecho quando se chamava rua  
288 Turiaçu, justificando que a mudança de nome ocorreu após a edição do PDE, e que a adoção  
289 do mesmo valor é segura, lembrando que no cálculo da Outorga sempre prevalece o maior  
290 valor; em seguida, Talita Veiga Cavallari, Secretária Executiva, leu o pronunciamento da CTLU  
291 em sua reunião ordinária, considerando o zoneamento, o uso predominante do solo,  
292 deliberando que a denominação anterior da Rua Palestra Itália era a rua Turiaçu, que o valor  
293 da rua Turiaçu para esse Setor de Quadra consta no Quadro 14 anexo ao PDE, e que para fins  
294 de aplicação da Outorga Onerosa é utilizado o maior valor de CODLOG incidente no entorno;  
295 em sequência, delibera replicar para a Rua Palestra Itália, CODLOG 515027, o mesmo valor de  
296 CODLOG da Rua Turiaçu constante no Quadro 14 do PDE para esse Setor e Quadra, a saber,  
297 4899,22 BRL; com a palavra Daniela Richards, Titular da SMUL, esclarecendo que, quanto à  
298 definição do valor de porte, será atualizado futuramente, e que para eventual atualização ou  
299 atribuição de valor de PGV para a Rua, será necessária consulta preliminar à Secretaria de  
300 Finanças; em seguida, reforça-se que a atribuição do valor para a Rua Palestra Itália não exigirá  
301 nova resolução da CTLU, destacando que, devido à denominação anterior, o pronunciamento é  
302 separado da Resolução por cautela, sem interferir na análise do Alvará, podendo ser revisitado  
303 futuramente, mantendo a segurança e histórico do processo. Com a palavra a Secretária  
304 Executiva de SMUL Talita Veiga Cavallari, informando que o processo ad 38697/24 SP-ALV, foi  
305 colocado em deliberação para votação da proposta de pronunciamento; em seguida, registra-  
306 se a votação em plenário: SMUL 1, Titular Daniela Lucas Richards; SMUL 2, Titular., Daniel de  
307 Barros Carone; SGM, Titular Marcelo Pedro Mombelli; SMJ, Titular Caio Tulio de Souza Prado  
308 Gomes E Kurosaka, ; SIURB, Tiitular, Thais Sales Gonçalves; SMT, Titular Fátima De Cássia  
309 Brasil Vieira, ; SVMA, Titular Christiane De França Ferreira, abstenção; SP Urbanismo, Titular  
310 Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, , favorável; Associação Comercial, Titular  
311 Eduardo Della Manna (ACSP (VI)) , favorável; Associação Comercial, Titular Beatriz Messeder  
312 Sanches Jalbut (ACSP (VII) favorável; SECOVI, Titular Andy Alexandre Gruber , favorável. Com a  
313 palavra Mariana Costa Panseri, Presidente, agradecendo a presença, colaboração e  
314 aprendizados de todos durante o ano, destacando a paciência demonstrada, e desejando que  
315 no próximo ano continuem juntos; em seguida, Talita Veiga Cavallari apresenta a proposta de  
316 calendário da CTLU para o ano seguinte, informando que as reuniões permanecem às quintas-  
317 feiras, bimestrais, após mapeamento de agendas dos diversos colegiados, e que a proposta  
318 estará disponível no site, podendo ser sugeridas alterações; em sequência, apresenta-se o  
319 calendário das reuniões: 12 de fevereiro, 9 de abril, 11 de junho, 13 de agosto, 15 de outubro e  
320 10 de dezembro; por fim, Mariana Costa Panseri agradece novamente, reconhecendo a  
321 organização de Talita Veiga Cavallari, menciona o Coffe Break e deseja boas festas a todos.  
322 Encerrando a reunião.





**PRESIDÊNCIA**

---

323 MARIANA COSTA PANSERI  
PRESIDENTE

**APOIO**

**SECRETÁRIA EXECUTIVA DO CMPU**

---

TALITA CAVALARI VEIGA  
SECRETÁRIA EXECUTIVA

**ENTIDADES PRESENTES**

**ORGÃOS MUNICIPAIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (1)**

---

324 DANIELLA LUCAS RICHARDS  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (2)**

---



325 DANIEL DE BARROS CARONE  
TITULAR

**SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL – SGM**

---

326 MARCELO PEDRO MOMBELLI  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**

---

327 CAIO TULIO DE SOUZA PRADO GOMES E KUROSAKA  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB**

---

328 THAIS SALES GONÇALVES  
TITULAR

**SECRETARIA DOS TRANSPORTES METROPOLITANOS – STM**

---

329 FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA**



---

330 CHRISTIANE DE FRANÇA FERREIRA

TITULAR

**SÃO PAULO URBANISMO**

---

331 RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES

TITULAR

**SOCIEDADE CIVIL**

**CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL**

**SETOR EMPRESARIAL**

---

332 EDUARDO DELLA MANNA (ACSP (VI))

TITULAR

**SETOR EMPRESARIAL 1**

---



333 BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT (ACSP (VII))  
TITULAR

**SETOR EMPRESARIAL 1**

---

334 ANDY ALEXANDRE GRUBER  
TITULAR

335